



**PUTUSAN**  
Nomor 702 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**CHRISTOFFEL JUSUF FANGGIDAE**, bertempat tinggal di RT 27, RW 017, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Cornelis Sjah, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Banteng Lorong Tahun Emas, Gang II, Nomor 1, RT 024, RW 007, Kelurahan Ainona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 12 Oktober 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**L a w a n**

**DANIEL BULLAK**, bertempat tinggal di RT 04, RW 2, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalaian, Kabupaten Rote Ndao, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joram C. Pah, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Dalek Esa, Nomor 11, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2015;  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa semasa hidupnya ayah Penggugat bernama Lasarus Faggidae, almarhum telah membeli sebidang tanah dari kakek Tergugat bernama Adu Nggeobai pada tanggal 30 April 1951, dengan harga Rp32.500,00 (tiga puluh dua rupiah lima ratus), yang terletak ditempat bernama Lekioen di RT 04, RW 02, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Milik Manafe Anik dan Adu Nggeobai (Tergugat);

*Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017*



- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Adulusibai;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Manafe Anik dan Junus Bullak;

Bahwa tanah yang ayah Penggugat (Lasarus Fanggidae) beli dari kakek Tergugat (Adu Nggeobai) pada tanggal 30 April 1951 tersebut sekarang batas-batasnya telah berubah, yaitu:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Ferdi Fanggidae, Anderias Kiak, dan Daniel Bullak (Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik David Fanggidae, yang mendapat dari Penggugat, dan sekarang tanah tersebut David Fanggidae, telah mengalihkan haknya kepada Godlief Haning, dan Jalan Raya Lekioen Hanoen;
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya Baa ke Busalangga;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya Hanoen;

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut tanah sengketa;

2. Bahwa tanah sengketa tersebut di atas setelah ayah Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan kakek Tergugat pada tanggal 30 April 1951, maka saat itu juga tanah sengketa telah beralih haknya dari kakek Tergugat yang bernama Adu Nggeobai, almarhum kepada ayah Penggugat yang bernama Lasarus Fanggidae, almarhum sebagai pemilik yang sah, kemudian atas dasar kepemilikan yang sah tersebut maka ayah Penggugat telah membangun rumah tinggal di atas tanah tersebut yang sekarang menjadi sengketa serta membuat kebun dengan menanam jagung, kacang-kacangan setiap tahun, serta menanam tanaman umur panjang sampai ayah Penggugat meninggal dunia pada tahun 1968, dan ayah Penggugat dimakamkan di atas tanah sengketa dan kuburan ayah Penggugat sampai sekarang tetap ada di atas tanah sengketa maka tanah sengketa telah beralih hak ke Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari ayah Penggugat yang bernama Lasarus Fanggidae;

3. Bahwa tanah milik ayah Penggugat tersebut setelah beralih hak kepada Penggugat, sebagai ahli waris yang sah dari Lasarus Fanggidae maka pada tahun 1980 Penggugat telah mengalihkan sebagian tanah tersebut kepada David Fanggidae, almarhum dan sisanya kini menjadi tanah sengketa;

4. Bahwa oleh karena Penggugat adalah anak laki-laki tunggal dari ayah Penggugat Lasarus Fanggidae, almarhum tinggal di Kupang, dan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di rumah ayah Penggugat Lasarus Faggidae, almarhum tersebut maka rumah telah dibongkar oleh keluarga atas izin Penggugat;

5. Bahwa tanah milik ayah Penggugat yang dibeli dari kakek Tergugat, tersebut dengan batas-batasnya sebagaimana Penggugat sebutkan pada poin 1 (satu) di atas yang sekarang menjadi tanah sengketa pada tahun 2006 Tergugat telah menyerobot/mencaplok tanpa sepengetahuan/seizin Penggugat dengan cara Tergugat telah membangun rumah serta membuka usaha mebel di atas tanah milik Penggugat, yang sekarang menjadi sengketa sehingga pada tanggal 2 Oktober 2006, Penggugat sebagai pemilik atas tanah sengketa berdasarkan bukti jual beli antara ayah Penggugat yang bernama Lasarus Faggidae, almarhum dengan Kakek Tergugat yang bernama Adu Nggeobai pada tanggal 30 April 1951 maka Penggugat memberikan surat teguran kepada Tergugat agar hentikan kegiatan bangunan rumahnya dan membuka usaha mebel di atas tanah sengketa, dan selain Penggugat tegur Tergugat secara tertulis juga Penggugat telah memberikan kuasa kepada Bapak Pendeta Samuel Faggidae, untuk menegur Tergugat supaya jangan membangun rumahnya di atas tanah milik Penggugat, akan tetapi baik teguran dari Penggugat maupun teguran dari Bapak Pendeta Samuel Faggidae, Tergugat tidak menghiraukannya, bahkan sampai masalah ini telah dilaporkan ke Lurah Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, tetapi Tergugat tidak pernah hadir;

6. Bahwa Tergugat menyerobot/mencaplok/tanah milik Penggugat dengan cara membangun rumah serta membuka usaha mebel di atas tanah Penggugat dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan pada poin 1 (satu) di atas yang sekarang menjadi tanah sengketa tanpa sepengetahuan/seizin Penggugat, maka perbuatan Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa oleh karena akibat perbuatan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana Penggugat kemukakan pada poin 6 (enam) di atas maka tanah sengketa tidak dapat dinikmati hasilnya oleh Penggugat, sejak tahun 2006 sampai dengan sekarang, sehingga Penggugat dirugikan maka Penggugat menuntut Tergugat dihukum untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 yaitu setiap tahun Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) x 10 tahun = Rp250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunganya setiap

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tahun dihitung sesuai dengan bunga Bank Pemerintah harus dibayar dengan uang tunai sehingga Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao/Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan menghukum Tergugat menyerahkan kembali tanah sengketa dengan segala macam tanaman yang tumbuh di atas tanah sengketa dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan pada poin 1 (satu) di atas kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa, dalam keadaan kosong atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat segera mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah sengketa dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan pada poin 1 (satu) di atas atau Tergugat peroleh hak dari siapa saja dengan cara jual beli maka jual beli, tersebut adalah jual beli dengan iktikad tidak baik dan harus dibatalkan demi hukum, karena tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, sehingga segera mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah sengketa dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan pada poin (satu) di atas kepada Penggugat sebagai yang paling berhak dalam keadaan kosong dan aman tertib dengan memohon bantuan alat keamanan Negara yaitu Polisi, ditambah kerugian yang dialami oleh Penggugat, atas tanah sengketa yang telah menyerobot/mencaploknya sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2015, Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditambah bunganya setiap tahun dihitung sesuai dengan bunga Bank Pemerintah;

8. Bahwa untuk menjamin tanah sengketa dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan pada poin 1 (satu) di atas adalah tanah milik Penggugat, yang tidak dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat memohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao/Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Rote Ndao, untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa serta segala tanaman umur panjang yang tumbuh di atas tanah sengketa, serta meletakkan pula harta kekayaan milik Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak demi menjamin tuntutan ganti rugi atas tanah sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Rote Ndao agar memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari ayah Penggugat yang bernama Lasarus Fanggidae, almarhum;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah sengketa antara Lasarus Fanggidae, almarhum (ayah Penggugat) dengan Adu Nggeobai (kakek Tergugat) pada tanggal 30 April 1951, dengan batas-batasnya, sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Manafe Anik, sekarang dikuasai oleh cucunya bernama Anderias Kiak, Jefri Fanggidae dan Adu Nggeobai (kakek Tergugat) yang sekarang dikuasai oleh Daniel Bullak (Tergugat sebagai cucunya);
- Selatan berbatas dulu dengan tanah milik Ndu Lusibai, sekarang dengan tanah milik David Fanggidae, almarhum, kemudian dialihkan haknya kepada Godlief Haning dan Jalan Raya Lekioen ke Hanoen;
- Timur berbatas dengan Jalan Raya Baa ke Busalangga;
- Barat berbatas dengan tanah Manafe Anik dan Junus Bullak, sekarang berbatas dengan Jalan Raya Hanoen;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari Lasarus Fanggidae, almarhum, maka Penggugat yang paling berhak atas tanah sengketa dan segala macam tanaman yang tumbuh di atas tanah sengketa dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan pada posita gugatan butir 1 (satu) dan petitum gugatan Penggugat butir 3 (tiga);

5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat tersebut, untuk kosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali tanah sengketa, atau saja yang terdapat tumbuh di atas tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman, tertib, dengan bantuan alat keamanan yaitu polisi;

6. Menyatakan menurut hukum bahwa transaksi/pengalihan hak atas tanah sengketa antara Tergugat dengan pihak lain, atau siapa saja tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka harus batal demi hukum, dan karena itu menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atas tanah sengketa dari Tergugat untuk mengembalikan tanah sengketa, kepada Penggugat sesuai dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan Penggugat poin 1 (satu) dan petitum gugatan Penggugat poin 3 (tiga) sebagaimana disebutkan di atas;

7. Menyatakan menurut hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Rote Ndao, terhadap tanah

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa beserta segala macam tanaman yang tumbuh di atas tanah sengketa dan segala harta kekayaan milik Tergugat, berupa yang bergerak maupun yang tidak bergerak adalah sah dan berharga;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rote Ndao telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2015/PN Rno., tanggal 25 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Lasarus Fanggidae almarhum;
3. Menyatakan bahwa jual beli tanah sengketa antara Lasarus Fanggidae dan Ndu Nggeobai pada tanggal 30 April 1951 sebidang tanah yang terletak di Desa Lekioen di RT 04, RW 02, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Manafe Anik, sekarang dikuasai oleh cucunya bernama Anderias Kiak, Jefri Fanggidae dan Adu Nggeobai (kakek Tergugat) yang sekarang dikuasai oleh Daniel Bullak (Tergugat sebagai cucunya);
- Selatan berbatas dulu dengan tanah milik Ndu Lusibai, sekarang dengan tanah milik David Fanggidae almarhum, kemudian dialihkan haknya kepada Godlief Haning, dan Jalan Raya Lekioen ke Hanoen;
- Timur berbatas dengan Jalan Raya Baa ke Busalangga;
- Barat berbatas dengan tanah Manafe Anik dan Junus Bullak, sekarang berbatas dengan jalan Raya Hanoen;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari almarhum Lasarus Fanggidae yang berhak atas tanah sengketa beserta segala macam tanaman di atasnya dengan batas-batas tanah sebagaimana tersebut di atas;
5. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menghentikan segala kegiatan di atas tanah objek sengketa serta mengembalikannya kepada Penggugat;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa transaksi/pengalihan hak atas tanah sengketa antara Tergugat dengan pihak lain, atau siapa saja tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka harus batal demi hukum,

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017



dan karena itu menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak atas tanah sengketa dari Tergugat untuk mengembalikan tanah sengketa, kepada Penggugat sesuai dengan batas-batasnya sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan Penggugat poin 1 (satu) dan petitum gugatan Penggugat poin 3 (tiga) sebagaimana disebutkan di atas;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.959.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dengan Putusan Nomor 80/PDT/2016/PT KPG., tanggal 16 September 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 21/Pdt.G/2015/PN Rno., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili sendiri:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 31 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2015/PN Rno., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rote Ndao, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 18 November 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 November 2016;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang telah salah menerapkan hukum pembuktian, oleh karena tidak menghubungkan Surat Bukti P.1 berupa Surat Keterangan Jual Beli atas tanah sengketa antara Ndu Nggeobai sebagai penjual dan Lasarus Faggidae, sebagai pembeli atas tanah sengketa yang dibuat di hadapan Juru Tulis Raja Kerajaan Baa (sekarang disebut Kecamatan Lobalain, yang bernama Laasar Bailaen pada tanggal 30 April 1951 yang disaksikan oleh orang tua kampung yaitu masing-masing bernama Ndu Bai Nggeobai, Ndu Lusiabi, dan Junus Bullak;

Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang salah menerapkan hukum pembuktian karena salah menafsirkan Surat Bukti P.1, yang dalam penerapan hukum nya pada putusan halaman 42 (empat puluh dua) alinea yang pertama yang menyatakan menimbang bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran bukti di bawah tangan vide Bukti P.1, tersebut maka menurut Majelis Hakim Tinggi jual beli vide Bukti P.1 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat karena belum memenuhi syarat terang dan tunai, sehingga jual beli sebagai disebut pada Bukti P.1 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa penerapan hukum semacam ini sangat merugikan Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat asal, sebab Surat Bukti P.1, berupa surat jual beli tanah sengketa antara Ndu Nggeobai sebagai penjual dan Lasarus Faggidae sebagai Pembeli dibuat di hadapan Juru Tulis Raja Kerajaan Baa pada tanggal 30 April 1951, di hadapan Juru Tulis Raja Baa, disaksikan oleh Tua-tua Kampung, dimana kedudukan Juru Tulis Raja Baa, saat itu secara adat lebih tinggi dari Tamukung/Kepala Desa Mokdale, maka surat jual beli tanah sengketa antara Ndu Nggeobai sebagai penjual dan Lasarus Faggidae sebagai Pembeli pada tanggal 30 April 1951, dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan tanah Manafe Anik, saat itu dan sekarang dengan Anderias Kiak, cucu kandung dari Manafe Anik, Ferdi Faggidae, yang Ferdi Faggidae peroleh dari Anderias Kiak dan sebagian lagi berbatas dengan Ndu Nggeobai, sekarang dikuasai oleh Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat asal;
- Selatan dulu berbatas dengan tanah milik Ndu Lusua Bai sekarang berbatas dengan Jalan Raya Lekioen Hanaen;
- Timur berbatas dengan Jalan Raya (sekarang Jalan Raya Baa Busalangga;
- Barat dengan tanah milik Manafe Anik dan Junus Bullak, sekarang berbatas dengan Jalan Raya Hanoen;

Bahwa oleh karena Surat Bukti P.1 dibuat di hadapan Juru Tulis Raja Baa, sekarang Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat, dan telah pula memenuhi syarat terang dan tunai sehingga surat jual beli berupa Surat Bukti P.1, tersebut haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa Surat Bukti P.1 berupa Surat Jual Beli tanah sengketa antara Ndu Nggeobai sebagai penjual dan Lasarus Faggidae, sebagai pembeli, telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat, dan telah pula memenuhi syarat terang dan tunai, maka Surat Bukti P.1, haruslah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa bukti Surat Bukti P.1 adalah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat, dan telah pula memenuhi syarat terang dan tunai, maka Lasarus Faggidae setelah terjadi jual beli tanah sengketa dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam surat jual beli pada tanggal 30 April 1951, saat itu Lasarus Faggidae membangun Rumah adat menurut Adat Rote, di atas tanah sengketa dan tinggal bersama istrinya serta Penggugat sebagai anak laki-laki satu-satu dan kakak Perempuannya sambi Lasarus Faggidae meninggal dunia pada tahun 1968, dan dikuburkan di atas tanah sengketa, sedangkan rumah adat milik Lasarus Faggidae tersebut baru dibongkar pada tahun 1972 karena kedua anaknya telah pindah ke Kupang bersama ibunya;

Bahwa Pengadilan Tinggi Kupang, telah salah menerapkan hukum pembuktian karena tidak memperhatikan dengan teliti dan saksama akan Surat Bukti P.1, karena dimana dengan tegas disebutkan dalam surat jual beli pada tahun 1951 antara Ndu Nggeobai, dengan Lasarus Faggidae

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017



dengan jelas disebutkan batas tanah bagian Timur berbatas dengan Jalan Raya yang kini Jalan Raya Baa Busangga, bukan berbatas dengan kakek Tergugat Herman Bessi atau ayah Tergugat Yupiter Bullak oleh karena itu maka penerapan hukum Pengadilan Tinggi Kupang pada putusannya halaman 42 (empat puluh dua) alinea yang pertama yang memberikan penerapan hukum dengan menyatakan menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran bukti di bawah tangan vide Bukti P.1 tersebut maka Majelis Hakim Tinggi jual beli vide Bukti P.1 tersebut tidak memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum adat karena belum memenuhi syarat terang dan tunai, sehingga jual beli sebagai disebut pada Bukti P.1 tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Bahwa penerapan hukum semacam ini tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan karena Hakim Tinggi Kupang, tidak dengan cermat/menilai dengan saksama atas Bukti P.1, dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Asli/Terbanding/Pemohon Kasasi, sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi/Terbanding-Penggugat Asli karena ternyata bahwa:

Saksi-Saksi yang diajukan oleh Penggugat Asli:

Saksi Samuel Arnoldus Fanggidae, menerangkan bahwa benar pada tahun 1967, Saksi Singga di rumah Lasarus Fanggidae, menceritakan kepada saksi bahwa Lasarus Fanggidae membeli tanah sengketa dari Ndu Nggeobai, pada tahun 1951, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Surat Bukti P.1 dan pada tahun 2006, Tergugat menyerobot tanah sengketa sehingga saksi mendapat kuasa dari Penggugat dan saksi melaporkan Tergugat ke Polres Rote Ndao, tetapi Polres Rote Ndao, mengembalikan penyelesaiannya ke Kecamatan Lobalain, Saksi Yoppy Lapijahi, yang menerangkan bahwa pada tahun 2006, saksi mendapat laporan dari Saksi Samuel A. Fanggidae bahwa terjadi penyerobotan tanah dari Tergugat (Daniel Bullak), lalu saksi sebagai Lurah Mokdale, mengecek ke lokasi tanah sengketa, dimana saat itu Saksi Samuel A. Fanggidae, telah menunjuk batas-batas dari tanah sengketa dan di bagian Timur berbatas dengan Jalan Raya Baa Busangga dan Tergugat/Daniel Bullak tidak keberatan lalu saksi tanam pilar di batas yang ditunjuk oleh Saksi Samuel Fanggidae, tetapi Tergugat (Daniel Bullak) tidak tegur saksi karena saat itu hadir juga Tergugat, dan Saksi Jermias Bailao menerangkan saksi bekerja pada Lasarus Fanggidae ayah Penggugat pada tahun 1962 sampai dengan



tahun 1964. Sehingga saksi yang pagar kebun (tanah sengketa) sehingga pagar bagian Timur berbatas dengan Jalan Raya Baa Busangga, bukan berbatas dengan tanah milik Herman Bessie atau Yupiter Bullak, melainkan berbatas dengan jalan raya, sehingga dengan demikian maka tanah batas bagian Timur bukan berbatas dengan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Asli, melainkan berbatas dengan jalan raya maka telah terbukti bahwa tanah sengketa di bagian Timur bukan berbatas dengan tanah milik Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Asli, melainkan berbatas dengan Jalan Raya dan di bagian Selatan tanah sengketa bukan berbatas dengan tanah milik Anderias Bullak melainkan berbatas dengan Jalan Raya Lekioen Hanaen, karena sepanjang persidangan baik ditingkat Pengadilan Negeri Rote Ndao, maupun ditingkat banding tidak terdapat satu alat buktipun yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Asli, di bagian Selatan sebagian berbatas dengan tanah Anderias Bullak, oleh karena itu penerapan hukum Majelis Hakim Tinggi Kupang tersebut harus dibatalkan;

2. Bahwa apabila Pengadilan Tinggi Kupang, tidak salah menerapkan hukum pembuktian sehingga dengan cermat memperhatikan dengan teliti dan saksama Surat Bukti P.1 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Asli, maka sudah pasti Pengadilan Tinggi Kupang akan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao, Nomor 21/Pdt.G/2015/PN Rno., tertanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang sudah tepat dan benar;

Bahwa Tergugat mampu membuktikan dalil bantahannya bahwa berdasarkan bukti T-1, T-3, T-4 dan T-5 serta dari keterangan saksi membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik ayah Tergugat dan asal mulanya dari kakek Tergugat;

Bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokoknya sehingga gugatan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: CHRISTOFFEL JUSUF FANGGIDAE, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **CHRISTOFFEL JUSUF FANGGIDAE**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 Juni 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2017



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI**

a/n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**

Nip. 19630325 198803 1 001